

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan

„Lieseregger Straße - Wohnhausanlage Bachl“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF. LGBl. Nr. 71/2018.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG 1995 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 bis 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungs-

pläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind von der Bezirkshauptmannschaft dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Beschwerde beim Landesverwaltungsgerichtshof zulässig.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt werden kann. Als übergeordnetes Ziel soll eine verdichtete Wohnbebauung zur effizienten Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

Bereits im Jahr 2013 wurde für den gegenständlichen Wirkungsbereich vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ein Teilbebauungsplan beschlossen. Das Baukonzept sah damals die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß vor. Insgesamt sollten darin 14 Wohneinheiten platzfinden.

Die gegenständliche Neuverordnung wird aufgrund im Detail geänderter Einreichunterlagen notwendig. Anders als ursprünglich geplant soll nun der Spitzboden der Gebäude ausgebaut und für eine Wohnnutzung adaptiert werden. Im Jahr 2015 wurde für die Wohnanlage bereits eine Baubewilligung erteilt. Die darin festgelegte relative Bauhöhe von 12,34 m bzw. 11,34 m bleibt im selben Ausmaß erhalten. **Die äußere Form des Daches (Neigung und Höhe) wird nicht verändert und die Dachhaut behält dieselbe Ausprägung.** Aufgrund der Nutzungsänderung muss jedoch der Spitzboden als zusätzliches Dachgeschoß gewertet werden. Die Geschoßanzahl wird deshalb auf 2 Vollgeschoße plus 2 Dachgeschoße festgelegt. Letztere dürfen eine Kniestockhöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Aufgrund der Nutzungsänderung des Spitzbodens muss auch die bauliche Ausnutzung (GFZ) erhöht werden. Ursprünglich war eine Geschoßflächenzahl von 0,60 vorgesehen. Die Erhöhung auf 0,70 wird damit begründet, dass **die Kubatur und die äußere Erscheinung der Baumasse nicht verändert wird.** Vielmehr wird durch die Wohnnutzung im Spitzboden eine Änderung der Bruttogeschoßflächenermittlung durchgeführt.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum umfasst die Parzelle Nr. 248/1, KG Seeboden (73212). Das Grundstück liegt im westlichen Zentrumsbereich von Seeboden, am Beginn der Lieseregger Straße.



Abbildung 1: Lage im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Erschlossen wird der Planungsraum über das nördlich vorgelagerte öffentliche Gut.

Das Planungsumfeld ist gekennzeichnet von Bebauungen unterschiedlicher Nutzungen (Wohnhäuser, Gaststätte, ehemalige landwirtschaftliche Betriebe) wobei die Geschößanzahlen zwischen 1 bis 3 Geschößen liegen.

Die Dachlandschaft ist geprägt von unterschiedlichen Dachformen, wobei überwiegend Satteldächer vorkommen.

4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See zum überwiegenden Teil als „Bauland - Dorfgebiet“ ausgewiesen. Eine kleine Teilfläche ist an der nordöstlichen Grundgrenze als Verkehrsfläche gewidmet.

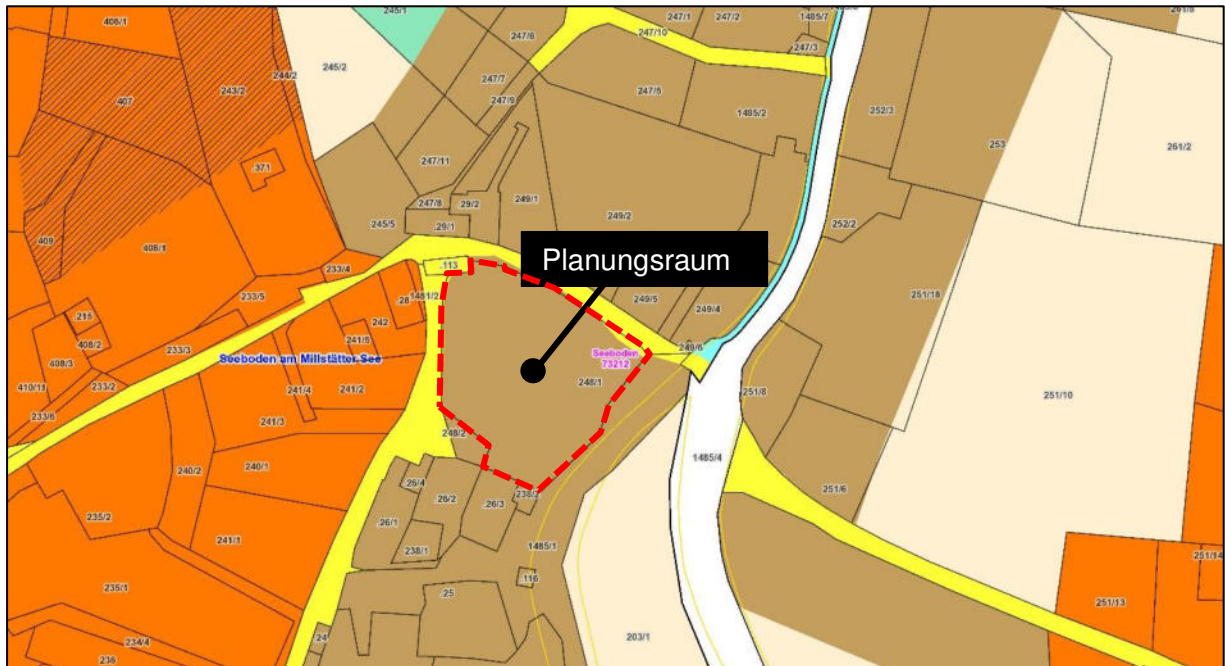


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der Planungsraum liegt im Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend der bestehenden Baulandwidmung innerhalb der dörflichen Mischfunktion.

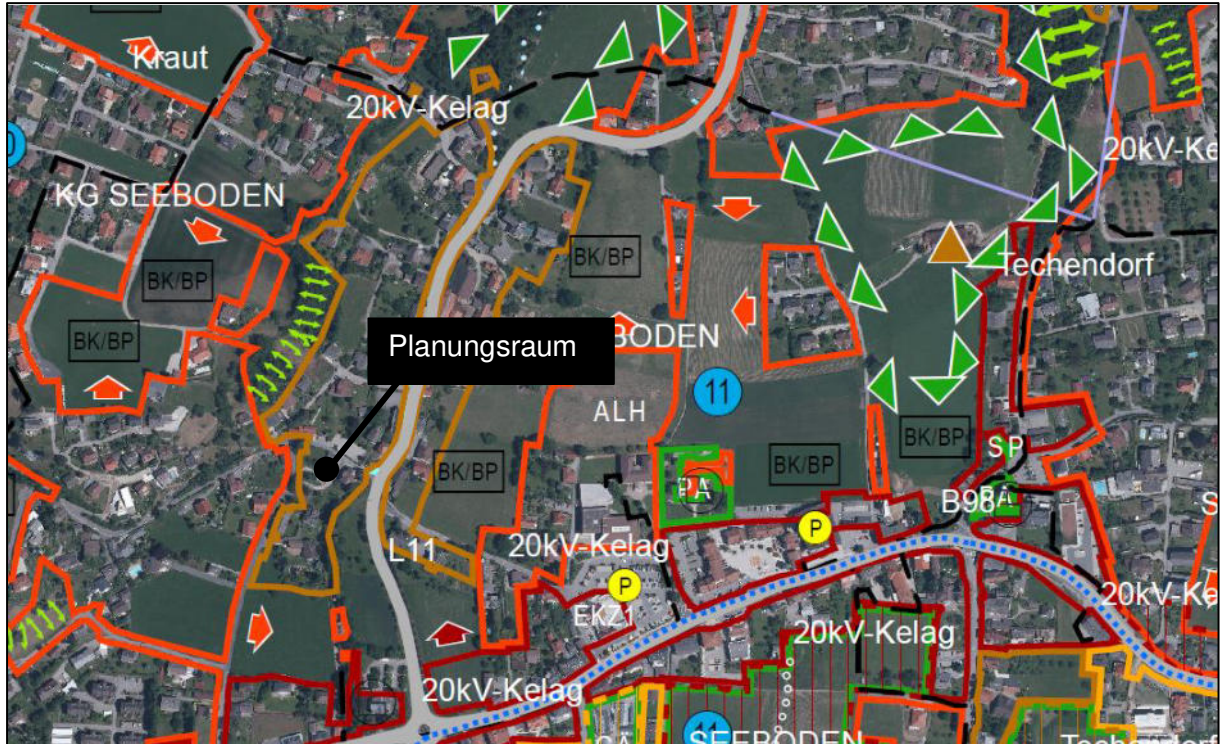


Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: KAGIS)

6 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Im östlichen Anschluss an den Planungsraum verläuft der Wirlsdorfer Bach. Laut Gefahrenzonenplan der WLV wird die Parzelle Nr. 248/1, KG Seeboden (73212), durch den Wildbach von einer Gelben und einer Roten Gefahrenzone berührt.

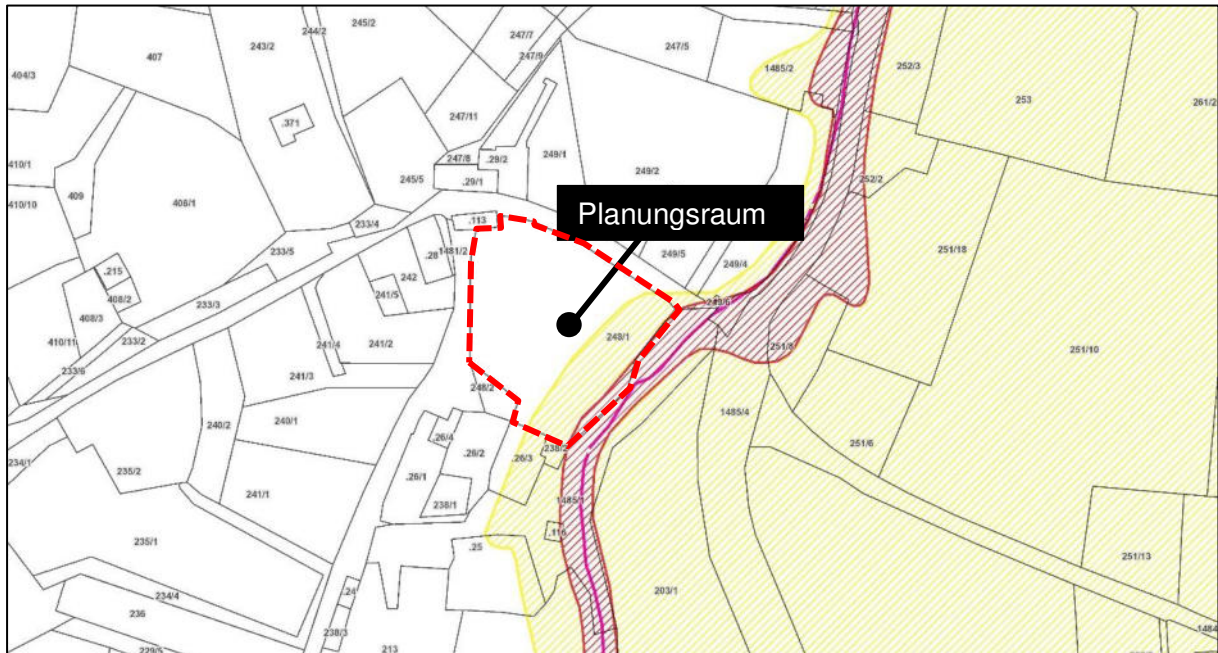


Abbildung 4: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung (Quelle: KAGIS)

Im Zuge des Bauverfahrens im Jahr 2015 wurden vonseiten der Wildbach- und Lawinenverbauung folgende Auflagen vorgeschrieben:

- „Am Beginn der überdachten Tiefgaragenabfahrt ist ein sogenanntes Hochwasserschutzklappschot einzubauen. Dieses muss mindestens 1 m über das Einfahrtsniveau im Hochwasserfall hochgefahren werden und muss selbstständig ohne Strom funktionieren.“
- Die zwei Kellerlichtschächte bzw. der Pelletseinbringungsschacht an der Nord- und Ostseite des Hauses 2 sind mittels Anschüttungen oder durch Hochziehen eines massiven Lichtschachtes mindestens 1 m über das derzeitige Geländeneiveau herauszuheben und muss das angrenzende Gelände mit östlichem Gefälle in Richtung Wirlsdorfer Bach ausgebildet werden.“

7 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept sieht für den gegenständlichen Planungsraum verdichteten Wohnbau qualitativ hochwertigen Freiraum vor. Errichtet werden zwei Gebäude in massiver Bauweise mit 2 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen. Als Dachform kommt das Walmdach zur Anwendung.

Die Objekte sind nach Süden hin ausgerichtet, wobei die Wohnungen im Erdgeschoß mit Terrassenflächen und alle übrigen Wohneinheiten mit Balkonen ausgestattet sind. Die Hauptaufschließung zu den Häusern erfolgt von der Lieseregger Straße zu den an den Nordfassaden gelegenen Hauseingängen bzw. über die gemeinsame Tiefgarage. Die Erreichbarkeit aller Wohneinheiten wurde den Grundsätzen der Barrierefreiheit unterworfen. Man gelangt stufenlos von der Tiefgarage bzw. den Hauszugängen über Personenlifte in alle Wohneinheiten.

Zwischen und östlich der Gebäude sind Abstellflächen für PKW und ein überdachter Müllplatz vorgesehen. Der überwiegende Teil der vorgeschriebenen Stellplätze wird in einer Tiefgarage angeboten, ebenso wie Einlagerungsräume sowie ein Müll- und Technikraum. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Lieseregger Straße von Nordosten kommend.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Zu § 2 – Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße, auch für zukünftige Teilungen, beträgt 600 m². Die Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt/Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können.

Zu § 3 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird mit einer Verhältniszahl – Geschosßflächenzahl – angegeben. Die Geschosßflächenzahl stellt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschosßflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

Die Geschosßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer, nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, berechnet (Bruttogeschosßfläche). Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien oder überdachten Terrassenflächen sind in die Geschosßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschosßflächenzahlberechnung werden nur oberirdisch liegende Geschosßflächen herangezogen.

Zur Bruttogeschosßfläche bei Dachgeschossen wird die gesamte Nutzfläche zzgl. deren Außenwand hinzugerechnet.

In einem Raum eingebaute Zwischendecken (Galerieboden) werden – sofern kein abgeschlossener neuer Raum entsteht – nicht als zusätzliche Geschosßfläche herangezogen.

Die bauliche Ausnutzung ist in dem Rahmen zulässig, als auf dem Baugrundstück

- Ausreichend Raum für die Abwicklung des Verkehrs frei bleibt und
- Die notwendigen Stellplätze für eigene Fahrzeuge geschaffen werden können.

Die Erhöhung der Geschosßflächenzahl im Vergleich zu den Festlegungen im Textlichen Bebauungsplan und dem Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2013 wird damit begründet, dass der Standort bewusst für einen verdichteten Mehrgeschosßwohnbau zur Verfügung stehen soll. Zudem wird durch die Festlegung die Kubatur und die äußere Erscheinung der Baumasse nicht verändert. Vielmehr wird durch die Wohnnutzung im Spitzboden eine Änderung der Bruttogeschosßflächenermittlung durchgeführt.

Zu § 4 – Bebauungsweise

Bei der Bebauungsweise ist die offene Bebauung zu wählen.

Die offene Bebauung erfordert, dass sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Baulinien mit entsprechenden Grenzabständen ausgeführt werden.

Die halboffene Bauweise – also das Anbauen an eine Grundstücksgrenze, z.B. auch außerhalb der Baulinien – ist nur für untergeordnete Bauwerke, welche dem § 6 der K-BV entsprechen, möglich.

Zu § 5 – Geschoßanzahl

Die Geschoßanzahl ist mit 2 Vollgeschoßen und 2 Dachgeschoßen festgelegt. Ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von maximal 1,20 m Höhe, gemessen von der fertigen Fußboden-Oberkante bis zur Fußpfetten-Oberkante ist erlaubt.

Zu § 6 – Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

Die Festlegung der Kriterien für Dachform, Dachneigung und Firstrichtung für den Bauungsbereich berücksichtigt den umgebenden Baubestand und hat das Ziel der Erreichung eines entsprechenden Ortsbildes. An den Hauptbaukörpern sind Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Bei Ausbau eines Dachgeschoßes sind Dachgauben erlaubt.

Zu § 7 – Baulinien

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung der in der Verordnung angeführten Baulichkeiten erlaubt. Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wurde so gewählt, dass im Planungsgebiet eine ausgewogene Bebauung unter Berücksichtigung der Belichtungsverhältnisse gewährleistet werden kann.

Zu § 8 – Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Aufschließung des Planungsraumes ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen gegeben. Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf Eigengrund zu errichten.

Zu § 9 – Grünanlagen

Alle Fläche die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche.

Stand: 29.03.2021

Abs: Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 - Gemeinden, Raumordnung
und Katastrophenschutz Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am WS

**Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See -
Teilbebauungsplan „Lieseregger Straße –
Wohnanlage Bachl;
Fristablauf;**

Datum	4. Oktober 2022
Zahl	03-Ro-111-2/4-2022

Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!

Auskünfte	Barbara Zuschnig
Telefon	050-536-13023
Fax	050-536-13000
E-Mail	Barbara.zuschnig@ktn.gv.at

Seite	1 von 2
-------	---------



An die
Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
9871 Seeboden

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2021 den **Teilbebauungsplan „Lieseregger Straße – Wohnhausanlage Bachl“** beschlossen.

Mit Schreiben vom 14. Jänner 2022, ha. eingelangt am 17. Jänner 2022, hat die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See die Genehmigung dieses Beschlusses beantragt.

Am 1. Jänner 2022 ist das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 in Kraft getreten. Die im vorliegenden Zusammenhang maßgeblichen Übergangsbestimmungen in Art. V Abs. 4 und 5 zum K-ROG 2021 lauten:

(4) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits durch Auflage zur allgemeinen Einsicht gemäß § 2 Abs. 4, § 13 Abs. 1 iVm. § 26 Abs. 1 sowie § 31b Abs. 1 K-GplG 1995 eingeleitete Verfahren zur Erlassung oder Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sind, wenn in Abs. 5 nicht anderes bestimmt wird, entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand nach der durch dieses Gesetz geänderten Rechtslage weiterzuführen.

(5) Die Genehmigung von Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen oder integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die vom Gemeinderat bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen worden sind, hat nach der im Zeitpunkt dieser Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu erfolgen. Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits anhängige Genehmigungsverfahren entsprechend den Bestimmungen des K-GplG 1995 finden die Bestimmungen dieses Gesetzes keine Anwendung.

Dies bedeutet, dass in dem Fall, dass ein Bebauungsplan (bzw. dessen Änderung) vom Gemeinderat auf der Rechtsgrundlage des K-GplG 1995 im Jahr 2021 beschlossen, aber noch kein Genehmigungsantrag bei der Bezirkshauptmannschaft vor dem 1. Jänner 2022 eingebracht worden ist, das aufsichtsbehördliche Verfahren durch die Kärntner Landesregierung nach Maßgabe der verfahrensrechtlichen Bestimmungen des K-ROG 2021 durchzuführen ist, wobei das K-GplG 1995 Maßstab für die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes bildet.

Die Bestimmungen über das aufsichtsbehördliche Verfahren betreffend Bebauungspläne sind in § 51, und zwar in den Abs. 6 bis 8 und 10 K-ROG 2021 festgelegt, diese haben folgenden Wortlaut:

(6) Der generelle Bebauungsplan bedarf – ausgenommen generelle Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut – zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des generellen Bebauungsplanes Versagungsgründe gemäß Abs. 7 entgegenstehen. Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen generellen Bebauungsplan einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zu übermitteln. Werden die Erläuterungen, die eingelangten Stellungnahmen oder die Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(7) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der generelle Bebauungsplan

1. dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
2. dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
3. einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
4. in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt, oder
5. sonst gesetzwidrig ist.

(8) Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplanes als erteilt.

(10) Abs. 1 bis 9 gelten sinngemäß für:

1. das Verfahren für den Beschluss über den Teilbepbauungsplan und den Gestaltungsplan;
2. das Verfahren bei der Änderung des generellen Bebauungsplanes, des Teilbepbauungsplanes und des Gestaltungsplanes.

Die Auflage des Planentwurfes sowie die Beschlussfassung über den gegenständlichen Teilbepbauungsplan erfolgte nach den Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995. Im Sinn des § 51 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 10 K-ROG 2021 bedarf dieser Teilbepbauungsplan einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch die Landesregierung, wobei der Bescheid innerhalb von fünf Monaten nach Einlangen des Genehmigungsantrages zu erlassen ist (vgl. § 51 Abs. 8 K-ROG 2021). Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, gilt die Genehmigung als erteilt.

Der vorliegende Genehmigungsantrag ist am 17. Jänner 2022 bei der Aufsichtsbehörde eingelangt, die Entscheidungsfrist endete am 17. Juni 2022.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Teilbepbauungsplanes gilt daher gemäß § 51 Abs. 8 K-ROG 2021 als erteilt.

Aufgrund der wiedergegebenen Übergangsbestimmungen sind die Kundmachungsvorschriften der K-AGO – trotz Beschlussfassung im Gemeinderat vor dem Inkrafttreten des K-ROG 2021 – auch in jenen Verfahren anzuwenden, in denen die aufsichtsbehördliche Genehmigung erst nach dem 1.1.2022 bei der Kärntner Landesregierung beantragt worden ist. Die Kundmachung des Wirksamwerdens des genehmigten Teilbepbauungsplanes hat daher nach den Bestimmungen der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung – K-AGO (§§ 15 und 80a) durch die Gemeinde selbst zu erfolgen.

Auf das allen Gemeinden in Kärnten per E-Mail am 31.1.2022 übermittelte Schreiben der Kärntner Landesregierung vom 24.1.2022, Zl. 03-Ro-ALL-161/3-2022, wird hingewiesen.

Für die Kärntner Landesregierung:

Der Landesrat:
Ing. Fellner



FdRdA